

ACTA UNIVERSITATIS SZEGEDIENSIS
DE ATTILA JÓZSEF NOMINATAE

ACTA JURIDICA ET POLITICA

Tomus LVII.
Fasciculus 10.

SZONDI ILDIKÓ

Lakástakarék-pénztárak Magyarországon

SZEGED
1999

Edit

Comissio Scientiae Studiorum Facultatis Scientiarum Politicarum et
Juridicarum Universitatis Szegediensis de Attila József nominatae

ELEMÉR BALOGH, LAJOS BESENYEI, LÁSZLÓ BODNÁR, JÓZSEF
HAJDÚ, ÉVA JAKAB, JENŐ KALTENBACH, TAMÁS KATONA, JÁNOS
MARTONYI, FERENC NAGY, PÉTER PACZOLAY, BÉLA POKOL,
JÓZSEF RUSZOLY, LAJOS TÓTH, LÁSZLÓ TRÓCSÁNYI

Redigit
KÁROLY TÓTH

Nota
Acta Jur. et Pol. Szeged

Kiadja

a szegedi József Attila Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karának
tudományos bizottsága

BALOGH ELEMÉR, BESENYEI LAJOS, BODNÁR LÁSZLÓ, HAJDÚ
JÓZSEF, JAKAB ÉVA, KALTENBACH JENŐ, KATONA TAMÁS,
MARTONYI JÁNOS, NAGY FERENC, PACZOLAY PÉTER, POKOL
BÉLA, RUSZOLY JÓZSEF, TÓTH LAJOS, TRÓCSÁNYI LÁSZLÓ

Szerkeszti
TÓTH KÁROLY

Kiadványunk rövidítése
Acta Jur. et Pol. Szeged

ISSN 0324–6523 Acta Univ.
ISSN 0563–0606 Acta Jur.

A magyar kormányzat a lakáshoz jutás feltételeinek javítása érdekében már 1992-ben kilátásba helyezte, hogy a közeljövőben lakástakarék-pénztárak felállításával kívánja a lakáspiac stagnálását megtörni.¹

Világossá vált, hogy egy olyan új rendszer bevezetése szükséges, amelynél a korábbi tapasztalt visszaesés helyzet nem ismétlődhetik meg. Mégpedig az, hogy, 1975–80 között 452,7, 1981–85-ben 369,9, 1986–90-ben 275,5 ezer lakás épült és az 1992-es évben már csupán 25 ezer lakás tető alá kerülését prognosztizálták, a szakértők okkal aggódhattak, hogy ez a rohamos csökkenés, a magyarországi lakásállomány számának abszolút visszaeséséhez vezethet. Optimális esetben a meglévő lakásállomány (4 millió) 1 %-ét kellene évente felújítani. Ez 40.000 új lakást jelentene.

A 90-es évek elején Magyarországon a lakástámogatási rendszer egyáltalán nem volt differenciált.² A központi kormányzat számára a közvetlen lakásépítési támogató rendszer megszűnése „jól jött”. A hitelkamatok felemelése, az építőanyag-ár emelkedése pedig egyáltalán nem ösztönzött a lakásépítésre. Ez a jelenség nem csupán finanszírozási problémaként jelentkezett a családok körében, hanem életvezetési nehézségeket, feszültségekkel teli hétköznapiakat, családi konfliktusokat is jelentett. Ma a lakásprobléma kiszélesedő és egyre mélyülő szociális válságként értelmezhető Magyarországon.

1994-ig a bérlakások privatizációja volt a középpontban, a következő évben került ismét napirendre a lakástakarék-pénztárak felállításának gondolata.

A lakástakarék-pénztárakról szóló törvényben szereplő lakáscélú előtakarékosági konstrukcióhoz hasonló modellt több országban, pl. Németországban, Ausztriában és Franciaországban is sikeresen alkalmaznak.

Az előtakarékosági rendszernek két fő típusát lehet megkülönböztetni:

1. A német Bauspar modell zárt rendszerben működik, a lakáskölcsönök folyósítása más betétesek megtakarításaiból, illetve már kölcsönt kapott ügyfelek törlesztéseiből történik. Egy sajátos finanszírozási körforgás jött létre. Amennyiben a betétekből, az állami támogatásból, a lakáskölcsönök tőketörlesztéséből álló kiutalási összeg nem elegendő, az összes hiteligénylő kérelmének teljesítésére a megtakarításaik alapján sorba állított ügyfelek egy részének várnia kell a kiutalásra. A zárt rendszer előnye, hogy lehetővé teszi az infláció, illetve a pénz és tőkepiac alakulásától független fix kamatlábak alkalmazását mind a betéteknél, mind a hiteleknel. A betét- és hitelösszegeket zárt rendszer esetén csak lakáscélra lehet felhasználni. A takarékpénztár matematikai alapon működő üzletág, amikor is az ügyfél a befizetéseivel irányítja a kiutalás idejét, egyben a céljai megvalósulását.

2. A nyílt rendszerben működő francia modellben a megtakarító lehívhatja a kölcsönét konkrét megtakarítási idő lejártakor, ehhez azonban nagyszámú olyan megtakarítóra van szükség, akik nem szándékoznak lakáscélú hitelt igénybe venni és betéteiket nem lakás céljára használják fel. A nyitott rendszerek bár sikeresek lehetnek a források növelésében, de ugyanakkor jelentős támogatást igényelnek.³

¹ Figyelő 1992. VIII. 13. 18. p.

² Szlogené vált, hogy: „Aki szegény volt, házat épített, (mert új lakásra kapott támogatást), akinek több pénze volt lakást vett.”

³ 1996. évi CXIII. törvény indoklása a lakástakarék-pénztárakról.

Mintául nálunk a németországi lakástakarék-pénztárak szolgáltak, mind a jogi szabályozásnál, mind az új intézmény bevezetéséhez szükséges tapasztalatgyűjtésnél.

Lakástakarék-pénztárak Németországban

A német lakástakarék-pénztárak az angliai "building society" elnevezésű építő-közösségektől eredeztetik magukat.⁴ Az első ilyen szerveződés Birminghamben jött létre 1775-ben.

Németországban egyházi személy hozott létre ilyen intézményt 1885-ben. Akkor ezek a szervezetek kamat nélkül gyűjtötték befizetésüket és enélkül biztosították a befizetőknek a lakáscélú hiteleket. Morális kötelezettség volt, hogy a befizetéseket illetve a sorsolás útján kiválasztott hitelben részesülők a törlesztő részleteket rendszeresen teljesítették, mert így jött létre a hitelhez még nem jutottak kölcsönének forrása.

Mára megszűnt a kamatmentesség és hitelek sorsolás útján történő odaítélése. Az angol alapötletre épülve német matematikusok és bankárok alakítanak ki a lakástakarék-pénztárt, mint szakosított pénzügyi rendszert. Így egy olyan bank jön létre, amely nem folytathat klasszikus kereskedelmi banki tevékenységet, csakis betéteseinek lakásfinanszírozási céljait segíti elérni. Jelenleg a takarékoskodók nem egymással állnak jogviszonyban, hanem a lakástakarék-pénztárral, de megőrizte a zárt gazdálkodás elvét a rendszer. Így biztosítható, hogy az üzletágot nem veszélyezteti más üzleti tevékenység.

Németországban ez az egyetlen pénzügyi szolgáltatás, ideértve a biztosítási módokat is, amelyik termékengedélyezéshez van kötve.

Jelenleg 35 lakástakarék-pénztár működik Németországban, a legrégebbi 1924 óta. A két világháborút követő alapítási hullámok után a német újraegyesítés hozott új lendületet.

A létező 35 lakástakarék-pénztárból 13 ún. közjogi formában működik, vagyis a közjogi személynek számító tartományi bankok keretében folytatják tevékenységüket a tartományi bankok működési területén.

A piac 70 %-át a magánlakástakarék-pénztárak uralják, szám szerint 22-en, 1995-ben kb. 20,5 milliárd márkás szerződésállománnyal.

A lakástakarék-pénztárak számának korlátok között tartása az alapfeltétel, az ügyfelek egy intézménynél történő megfelelő koncentrálódása érdekében. A lakástakarék-pénztáron kívül minden más szervezetnek megtiltja a törvény, hogy a későbbi hitelnyújtás ígéretével gyűjtsön betéteket.

A lakástakarék-pénztárak célja

A lakástakarék-pénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény parlamenti vitája 1996 szeptemberében kezdődött és november 5-én fejeződött be. Több mint 100 módosító és kapcsolódó módosító indítványt nyújtottak be. A felszólalók többsége egyetértett azon céllal, hogy a lakástakarék-pénztár ösztönözze a lakáscélok saját erőből történő megvalósítását elősegítő előtakarékoskosságot, segítse elő a lakásvagyron állomány értékének

⁴ Dr. Osváth Piroska: Lakástakarék-pénztárak Németországban. In Pénzügyi szemle 1995. 12. szám 30. p.

megőrzését, teremtsen meg a lakáselőtakarékosság alapjait zárt és elkülönült rendszerben és biztonságos keretek között, valamint az állami támogatással történő lebonyolítás feltételeit.”⁵

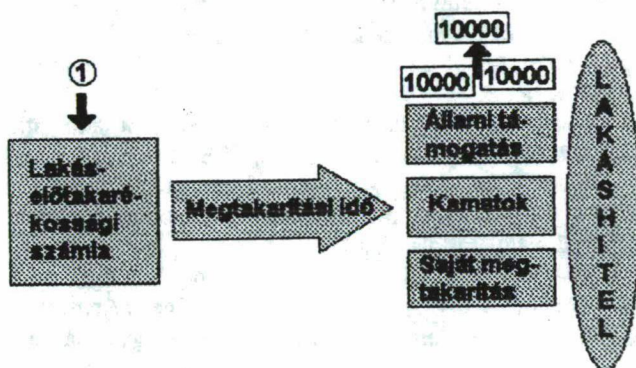
Azonban az összes lakásprobléma megoldására természetesen nem találták elégséges eszköznek, csak az egyik kiút felé vezető megoldásnak. Német kutatók kiszámolták, hogy lakás-előtakarékoskodással *egy lakás árának legfeljebb 30 %-át* lehet összegyűjteni. A vételár (építési költség), többi részét jelzálogbanktól, illetve állami és munkáltatói támogatásból kell megszerezni nálunk is.⁶

A törvény 1997. január 1-én lépett hatályba.

A lakástakarék-pénztárak lényege

1. sz. ábra

A lakás-előtakarékossági konstrukció lényege



Forrás: Fundamenta-kiadvány.

A lakástakarék-pénztár olyan szakosított pénzintézet, amelynek alaptevékenysége a lakásra gyűjtők betéeteinek összegyűjtése és számukra hitel nyújtása. A fő jellemzői: zártság és célhoz kötöttség.

A lakástakarék-pénztárak a lakásra rendszeresen megtakarító ügyfelek részére alacsony és fix kamatozású kölcsönt nyújtanak, legalább 4 éves takarékoskodási periódus elteltével.

A lakástakarék-pénztár a betéteken kívüli idegen forrásokat csak korlátozott mértékben, és csak a törvényben szabályozott esetekben vehet igénybe, és kizárólag a megtakarítónak nyújthat kölcsönt, lakás célra.

A konstrukció lényege – az előző lakáspolitikától eltérően – már nem az eladósodott ügyfél terheit igyekszik könnyíteni, hanem az előtakarékoság okán ad jelentős támogatást. Ebben a modellben megszűnik a lakáscélú hitel felhasználhatóságának korlátozása, és eltűnik a méltányolható lakásigény fogalma.

⁵ 1996. évi CXIII. törvény indoklása a lakástakarék-pénztárakról.

⁶ Lásd 4. sz. lábjegyzet.

A lakástakarék-pénztár és ügyfél között a jogviszony a lakás-előtakarékosági szerződés megkötésével jön létre. A szerződést megköthetik a devizabelküldi természetes személyek mellett a lakásszövetkezetek és társasházi lakások, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosai is, valamint más személyek (pl. intézeti gyám, egyház), állami gondozásban élő gyermekek – mint kedvezményezettek – javára.

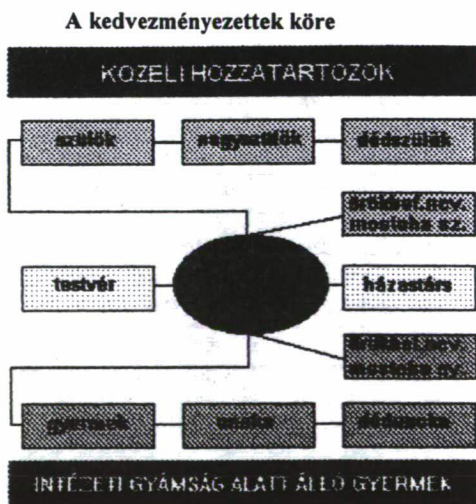
A lakástakarékossági szerződés olyan betét és hitelszerződés, amelyben a lakás-előtakarékoskodó arra kötelezi magát, hogy a szerződéskötéskor egy összegben, vagy a megtakarítási idő alatt előre meghatározott rendszerességgel egyenlő részletekben történő befizetésekkel meghatározott forintösszeget a lakástakarék-pénztárnál betétként leköti, illetve elhelyez, a lakástakarék-pénztár pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén az üzletszabályzatban rögzített módszer szerint a szerződésben meghatározott lakáscélú kölcsönt (lakáskölcsön) forintban nyújtja a lakás-előtakarékoskodó, illetve a nagykorú kedvezményezett kérésére.⁷

Tehát a lakás-előtakarékosági szerződés egy betéti és egy hitelszerződésből áll, az előbbiben az ügyfél azt vállalja, hogy egy meghatározott összeget legalább 4 évi alacsony fix kamat és állami prémium fejében befizet a lakástakarék-pénztárba, az lakástakarék-pénztár azt ígéri, hogy a megtakarítási szakasz leteltével a prémiummal és kamattal növelt megtakarítást közel azonos összegű, ugyancsak alacsony fix kamatozású lakáshitellel „fejeli” meg.

Szerződéses összeg – megtakarítási összeg (betét + állami támogatás + betéti kamat = hitel), a megtakarítási összeg minimum a szerződéses összeg 50 %-a, a hitel a szerződéses összeg maximum 50 %-a lehet. A két összeg soha nem egyenlő a megtakarítási idő alatt képződött 3 %-os betéti kamat miatt, illetve azért, mert előfordulhat, hogy 1–2 havi megtakarítás kimarad, vagy pótlólag kerül befizetésre.

A rugalmasságot jelzi, hogy lakás-előtakarékoskodók körében nemcsak a szerződő fél szerepelhet, hanem kedvezményezettek is. Kedvezményezett lehet a lakás-előtakarékoskodó közeli hozzátartozója, valamint intézeti gyámság alatt álló gyermek egyaránt.

2. sz. ábra



⁷ 1996. évi CXIII. törvény 6. §.

A lakásszövetkezetek illetve társasházi közösségek szintén élhetnek a lakástakarék-pénztár által kínált lehetőségekkel, de a törvény rájuk sok esetben eltérő szabályokat állapít meg.

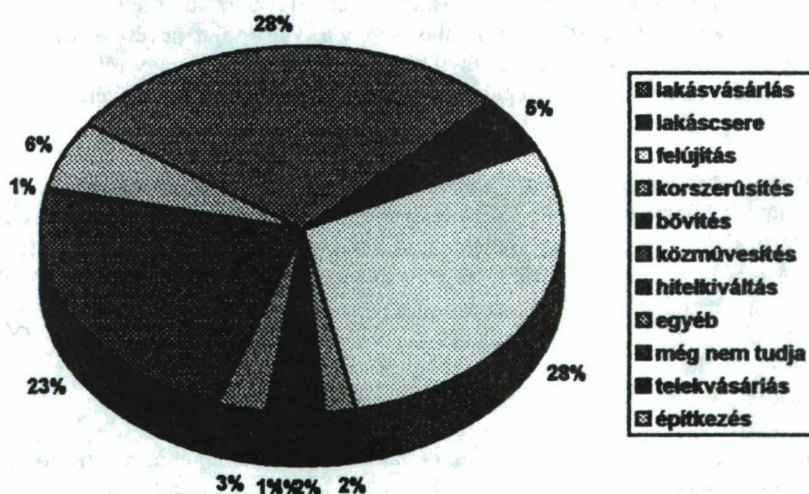
Mi minősül lakáscélú felhasználásnak?

Lakáscélú felhasználásnak minősül, ha a lakás-előtakarékoskodó (vagy a kedvezményezett:

- Magyarország területén elhelyezkedő lakótelket vásárol, lakást vagy házat vesz, épít, cserél;
- a tulajdonában álló lakást vagy családi házat bővít, korszerűsít, felújít, helyreállít;
- a tulajdonában álló lakáshoz vagy családi házhoz járdát, telefon-, áram-, gáz-, vízvezeték, szennyvízcsatornát létesít;
- a lakásszövetkezet vagy a társasház a közös tulajdonú épületrészeket felújítja, korszerűsíti;
- a korábban pénztintézetől felvett lakáscélú hitelt kívánja – vagy áthidaló hitel segítségével – a megtakarítási időszak végén – a lakástakarék-pénztár-kölcsönnel felváltani.

3. sz. ábra

Szerződéses összegek felhasználási köre és megoszlás az előtakarékoskodók válasza alapján



Az állami támogatás

A lakástakarék-pénztárról szóló törvény 10 %-ban maximalta a hitelkamatok összegét, de külföldön már jól bevált példák alapján a magyarországi lakás-takarékpénztárak 6%-os hitel és 3 %-os betéti kamatlábbal hirdették meg konstrukcióit.

Az állami prémium mértéke a betétösszeg 30 %-a, de legfeljebb azonban évi 36 ezer forint, ez alól kivételt jelentett, ha valaki még 1997-ben csatlakozott valamelyik pénztárhoz. Az első megtakarítási évben akkor 40 %-os prémium járt, de a 36.000 Ft változatlan maradt. Ez azt jelenti, hogy maximális prémium igénybevételehez az első évben havi 7.500 Ft-ot, a továbbiakban havi 10.000 Ft-ot kell megtakarítani. Ebben az esetben 4 éves megtakarítási időn át figyelembe véve a betét átlagos éves kamata 17,5 %.⁸

Miért éppen 36.000 Ft az évi támogatás?

Az első évben 7.500 Ft volt az optimális havi betét. Az állam ugyanis az évi megtakarítás kétötödét támogatásként hozzáadja az összeghez, de ez legfeljebb 36.000 Ft, $12 \times 7.500 \text{ Ft} = 90.000 \text{ Ft}$. s ennek 40 %-a 36.000 Ft. Azt követő évtől 10.000 Ft az optimális betét, mert $12 \times 10.000 \text{ Ft} = 120.000 \text{ Ft}$ és ennek 30 %-a 36.000 Ft.

A törvényi indokolás a következők gondolatokat fűzi a támogatáshoz: A központi költségvetés a lakáscélú megtakarítás ösztönzése és a betétek alacsony kamat miatti reálérték-vesztésnek mérséklése érdekében állami támogatást nyújt a lakás-előtakarékoskodóknak meghatározott feltételek teljesítése esetén. Az állami támogatás a lakás-előtakarékoskodó betétszámláján kerül jóváírásra.

Ha egy lakás-előtakarékoskodó több szerződést is kötött, de mindegyik szerződése különböző személy javára szól (pl. az egyik a szerződést kötő javára, másik pedig a kedvezményezett egyenesági leszármazottja javára), akkor mindegyik szerződés után jogosult a támogatás igénylésére. Amennyiben ugyanaz a személy több lakás-előtakarékosági szerződést kötött a saját nevében, vagy saját nevére kötött szerződés mellett van egy olyan szerződés, amelyikben kedvezményezett, vagy több szerződésben szerepel kedvezményezettként, akkor csak egy szerződés után jár részére az állami támogatás.

Az állami támogatás minden megtakarítási év eltelte után a lakás-előtakarékoskodó igénylése, illetve annak elbírálása alapján jóváírásra kerül betétszámláján. A betéti kamattal növelt állami támogatás kifizetésének feltétele, hogy a lakás-előtakarékoskodó megtakarítási ideje elérje, vagy meghaladja a 4 évet, és a betétösszeget lakáscélú felhasználásra vegyék igénybe. Akkor is jár folyamatosan az éves támogatás, ha 4 évnél hosszabb a megtakarítási ideje, de legfeljebb az első 8 megtakarítási év után vehető igénybe.⁹

Az ügyfél akkor is jogosult a főszabálytól eltérően állami támogatásra és annak kamatainak felhasználásra, ha:

- megtakarítási ideje elérte, vagy meghaladta a 8 éve illetve,
 - megtakarítási ideje elérte a 4 évet, de lakáskölcsön kérelmét azért utasította el a lakástakarék-pénztár mert:
- = a lakás-előtakarékoskodó, házastársa vagy a szerződés kedvezményezettje meghalt, vagy

⁸ Kis Kornélia: A lakástakarékpénztárakról szóló törvény és kapcsolódó rendeletek. Bankszemle, 1996. 11–12. szám, 14. p.

⁹ 1996. évi CXIII. törvény indokolása.

- = a lakás-előtakarékoskodó, házastársa, vagy a szerződés kedvezményezettje munkaképességét 67 %-ban elvesztette és ebben az állapotban javulás egy évig nem várható, vagy
- = a lakás-előtakarékoskodó a szerződés megkötését követően munkanélkülivé válik és munkanélkülisége a megszakítás nélkül legalább egy éve fennáll.

A lakástakarék-pénztár és az állam viszonya

Állandó kapcsolat áll fenn az állam és lakástakarék-pénztárak között, hiszen a zárt rendszer működését elősegítve támogatással növeli az állam a szerződéses összeget, a lakáscélú megtakarítás ösztönzése érdekében.

Az állam a támogatást a központi költségvetésen keresztül folyósítja a lakás-előtakarékoskodó kérelmére.

A központi költségvetés átutalja az állami támogatás összegét és a lakástakarék-pénztár a lakás-előtakarékoskodó lakáselőtakarékosági számláján betétenként jóváírja éves rendszerességgel a megtakarítási éve elteltét követő 2 hónapon belül.

Az 1996. évi CXIII. törvény két esetben a keretszabályok tartalommal való kitöltése érdekében felhatalmazza a kormányt kormányrendelet alkotására.

Így a 215/1996. (XII. 23.) Kormányrendelet a lakáselőtakarékoság állami támogatásáról, a 47/1997. (III. 12.) Kormányrendelet a lakástakarék-pénztár általános szerződési feltételeiről tartalmaz részletes szabályokat.

A 215/1996. (XII. 23.) sz. Kormányrendelet

Az ügyfél támogatás iránti kérelmét követően a lakástakarék-pénztár feladata a támogatás évenként történő igénylése, és összegének kiszámítása mindaddig, amíg az ügyfél megtakarítást helyez el, vagy kérelmét vissza nem vonja. Az állami támogatás kiszámításánál a lakás-előtakarékoskodó által az adott megtakarítási évben befizetett betétösszegeket kell figyelembe venni, a jóváírt betéti kamatok és támogatások nélküli. A támogatás kérelmezésével az ügyfélnek hozzá kell járulnia ahhoz, hogy a lakástakarék-pénztár vizsgálja igényének jogosságát. A kérelem mellett nyilatkozni kell arról, hogy adott naptári évben ugyanazon személy az adott évben más szerződés után ne igényeljenek támogatást.

Miután a lakástakarék-pénztár csak saját ügyfélkörénél tudja ellenőrizni a többszörös igényléseket, szükség van annak vizsgálatára is, hogy különböző lakástakarék-pénztáraknál kötött szerződéseknél teljesül-e a feltétel. Ezt a vizsgálatot a Magyar Államkincstár végzi el.

Egy naptári évben ugyanarra a szerződésre kétszer is jóváírhatnak támogatást abban az esetben, ha további betételhelyezésre már nem kerül sor a megtakarítási periódus lezárulása miatt. A töredék megtakarítási évben teljesített megtakarításra járó támogatást igényelni lehet, de csak megfelelő arányosítás után. Például féléves megtakarítás után a maximális támogatás 18000 Ft lehet, míg a megtakarításhoz viszonyított mértéke 15 %.¹⁰

¹⁰ Kis Kornélia: A lakástakarék-pénztárakról szóló törvény és kapcsolódó rendeletek in Bankszemle, 1996. 11-12 szám 18. p.

A Lakástakarék-pénztár minden hónap 15-ig összesíti a támogatási igényeket azokra a szerződésekre vonatkozóan, amelyeknél a megtakarítási év a megelőző hónapban telt le.

Összesítésben szerepelnie kell minden olyan adatnak, amelyre a támogatás folyósításához és az igény ellenőrzéséhez a Kincstárnak szüksége van.

A Kincstár a megküldött összesítések alapján a hónap utolsó napjáig az állami támogatást átutalja a lakástakarék-pénztárakhoz, ahol az átutalt összeget azonnal jóváírják az ügyfelek betétszámláján.

A Kincstár havonta folyósítja a támogatást. Először támogatások átutalására 1998-ban került sor és az összes költségvetési igény várhatóan 4–6 évig folyamatosan emelkedik majd.

Előzetes becslések készültek 1996-ban arról, hogy az állami támogatás mekkora összeget tesz majd ki a központi költségvetésben, amit – a várakozással ellentétben – a táblázatban szereplő első adat jóval meghaladott. A kiadott tényleges állami támogatás az első évi szerződéskötési "dömping" révén jóval magasabb lett az 1996-ban becsült-nél.

1. sz. tábla

Becslés az évenkénti összes támogatási igényre

év	támogatási igény (MRD Ft)
1988	2,7
1999	5,7
2000	8,1
2001	10,8
2002	13,5
2003	13,5

Forrás: Bankszemle 1996. 18.p.

1997-ben működő 3 lakástakarék-pénztár az év végi összesítések alapján együttesen 300.000 szerződést kötött, holott a szakemberek mindössze 100.000 szerződés megkötését remélték.

Mikor kell a betétszámlán elkülönítetten kezelt állami támogatást visszafizetnie az ügyfélnek a központi költségvetés számára?

1. Ha a szerződést felmondja az ügyfél vagy a lakástakarék-pénztár.

Abban az esetben nem kell visszafizetnie, ha a lakás-előtakarékoskodó a betétösszeget lakáscélra használja fel, és már elérte a négyéves megtakarítási időt, vagy már legalább 8 éve takarékoskodik.

2. Nem lakás célra történik a felvétel, vagy nem jogosult támogatásra. Ha a megtakarított összeget – amelyre a lakás-előtakarékoskodó támogatást vett igénybe – nem teljes mértékben lakáscélra használja fel, a támogatás arányos részét a lakástakarék-pénztár levonja a számlájáról és a levont összeget átutalja a központi költségvetésnek. Ha a támogatás már felvételre került, abban az esetben vissza kell fizetnie.

A felhasználást és a jogosultságot a törvény több oldalról kívánja biztosítani, mégpedig garantálni igyekszik mindezzel a konstrukció működését, és kiszűrni a visszaéléseket.

1. A lakástakarék-pénztár törvény által előírt kötelessége a támogatott betét lakáscélú felhasználásának ellenőrzése.

2. A kormányrendelet meghatározza azon dokumentumokat, amelyeket az ügyfélnek kell benyújtania a felhasználás ellenőrzése végett. Ilyen dokumentumok – a tulajdoni lap, az adásvételi szerződés, az építési engedély, melyek 30 napnál nem lehetnek régebbiek, az építési engedély érvényességi időtartamán belül keletkezett számlák vagy lakáscélú kölcsönök kiváltása esetén tartozást nyilvántartó pénzügyi intézmény a törlesztésről szóló igazolása. A különféle igazolásokhoz eltérő időhatárok kapcsolódnak, melyek elmulasztásának következménye, hogy a lakástakarék-pénztár értesíti erről az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatalt.

3. A lakáscélú felhasználás utólagos ellenőrzésével a lakástakarék-pénztár külső szakértőket bízhat meg.

4. A lakástakarék-pénztár és külső szakértő jogosult a felhasználást a helyszínen ellenőrizni.

A jogosulatlanul igénybe vett állami támogatást a törvény alapján a lakás-előtakarékoskodónak vissza kell fizetnie évi 20 %-os büntetőkamattal növelt összegben a központi költségvetésnek. Ez az összeg adók módjára behajtható köztartozásnak minősül.

A 47/1997. (III. 12.) Kormányrendelet a lakástakarék-pénztár általános szerződési feltételeiről

A kormányrendelet a szerződéses módozatok általános szabályainak a szerződés és lakáskölcsön felmondásának és a szerződéses összeg kiutalásának kérdéseit szabályozza.

A szerződési feltételeket a lakástakarék-pénztárnak úgy kell meghatároznia, hogy azok "biztosítsák az összhangot a pénztár és az ügyfelek teljesítménye között".

Az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet (ÁPTF) a működési engedély megadásakor külön vizsgálja, hogy az általános szerződési feltételek biztosítják-e hosszú távon a szerződések teljesíthetőségét és a betét elhelyezők érdekeit.¹¹

A részletes szabályozás behatárolja a lakástakarék-pénztárak által kínált lehetőségeket, de hangsúlyt kell fektetni az ügyfelek védelmére is.

Ez persze nem jelentheti a különféle ügyfélcsoportok igényeinek rugalmatlan kezelését.

A zárt rendszerű konstrukció hosszú távú stabilitásának biztosítása érdekében a rendelet mutatószámok segítségével szabályozza a pénztárak által nyújtható kölcsönöknek a megtakarításhoz viszonyított arányát.

Az *egyéni teljesítménymutató* egy konkrét szerződés tervezett lefutását vizsgálva azt határozza meg, hogy mekkora a lakás-előtakarékoskodó által vállalt megtakarítás és az általa igényelt lakáskölcsön aránya, figyelembe véve a megtakarítási idő és futamidő nagyságát is.

A *kollektív teljesítménymutató* jelzi az adott évben az állományból kikerülő összes szerződésre vonatkozóan mekkora az előtakarékoskodók befizetéseinek és a kölcsönök-

¹¹ 215/1996. (XII. 23.) Kormányrendelet 7. §.

nek az aránya a megtakarítási és törlesztési időtartamot is számításba véve, vagyis megmutatja az adott évben kiutalt és felmondott szerződések befizetései hogyan viszonyulnak a lakástakarék-pénztár által odaitélt kölcsönhöz.

A teljesítményeket a pénz és az idő szorzata adja meg, ami kamatokban jelenik meg.¹²

Az egyéni teljesítménymutató értékének 0,8–1,0 között kell lennie.¹³

A megtakarítónak el kell érnie a minimális értékszámot, hogy a kiutalási összeget megkapja. Ezt a követelményt a lakástakarék-pénztárak a szerződéses konstrukció kialakításánál figyelme veszik.

Az egyéni mutató értéke azért lehet kisebb, mint 1, mert elképzelhető, hogy lesznek olyan előtakarékoskodók, akik még a megtakarítási idő alatt felmondják a szerződésüket, vagy kiutaláskor nem tartanak igényt a lakáskölcsönre, vagy esetleg a törlesztési időszakban hamarabb fizetik vissza a kölcsönüket.

A kollektív teljesítménymutatónak 1,0-nak kell legalább lennie. Ezt a mutatónak az értékét minden év végén ki kell számítani és a következő év elején megküldeni a Felügyeletnek.

Ha a mutatószám 1,0 alá esik, a lakástakarék-pénztárnak felül kell vizsgálnia az addig kínált konstrukcióit és szükség esetén az általános szerződési feltételeket is módosítania kell.

A társasházakra vonatkozó eltérő rendelkezések

Lakás-előtakarékosági szerződést köthetnek a lakásszövetkezetek – épületenként –, a tulajdonukban vagy tagjainak közös tulajdonában álló épületrészek felújításához és korszerűsítéséhez szükséges források biztosítása céljából.

A társasházi közösség nevében – kétharmados közgyűlési határozattal – a közös képviselő köthet szerződést a közös tulajdonban álló épületrészek felújításához, és korszerűsítéséhez szükséges pénzügyi források biztosítása céljából.

Az ilyen lakás-előtakarékoskodókkal kötött szerződések együttes szerződéses összege, a szerződéskötés időpontjában nem haladhatja meg a lakástakarék-pénztár összes szerződéskötéséből eredő szerződéses összeg 15 %-át. Ezen épületrészek, vagy épületek felújításához sokkal nagyobb pénzösszegre van szükség, mint a természetes személyeknek lakásuk felújításához.

Azzal a kikötéssel, hogy a lakásszövetkezetek, illetve társasházak közös képviselőik által – a közös tulajdonú részek felújítása céljából – kötött szerződéseknél az állami támogatás éves mértéke épületenként és nem lakásonként jár,¹⁴ még kérdéses, hogy a gyakorlatban milyen visszhangra talál. A Lakástakarék-pénztárak Országos Szövetsége törvénymódosítási javaslatot nyújtott be, melynek lényege, hogy a fent említett jogszabályok ne épületenként, hanem lépcsőházanként köthessenek szerződéseket.

A lakásszövetkezet megszűnése esetén a lakás-előtakarékoskodási betéthelyezést jogutódja folytathatja. A társasházi lakás-, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség –

¹² Kis Kornélia: A lakástakarék-pénztárakról szóló törvény és kapcsolódó rendeletek. Bankszemle, 1996. 11-12. szám 20. p.

¹³ Ha az érték alacsonyabb lenne, az ügyfelek számára előnyösebb konstrukciókat kínálhatnának a lakástakarék-pénztárak.

¹⁴ 1996. évi CXIII. törvény 12. § (1).

eladásakor a társasház közös részeinek felújítása céljából kötött szerződés esetén a lakás –, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiség új tulajdonosa – a jogutód.

Jelentős támogatáshoz az épület-felújításkor úgy tudnak jutni, hogy a tulajdonosok lakásonként kötnek szerződést, illetve külön maga a lakásszövetkezet vagy társasház is, valamely lakástakarék-pénztárnál.

Szerződés megkötése, módosítása

Szerződés megkötése

A szerződés megkötésére az ügyfél tesz ajánlatot a lakástakarék-pénztárnak. Az ajánlathoz való kötöttség ideje 30 nap, e határidőn belül kell lakástakarék-pénztárnak választ adnia az ajánlat elfogadásáról.

Az ajánlatra való felhívást a lakástakarék-pénztár teszi meg – a különböző tájékoztatókon keresztül –, melyben a felkínált konstrukció általános szerződési feltétel lényeges elemeit közli.

A leendő lakás-előtakarékoskodó ajánlattétele nem jelenti egyben azt, hogy teljes egészében ő tesz javaslatot a szerződése egész tartamára.

Az általános szerződési feltételektől eltérő szerződés nem köthető de a lakástakarék-pénztár által kialakított konstrukciók közül választhat az ajánlattevő.

A lehetséges módozatok a kamatok, díjak, futamidők esetleg számlanyitási díjak különféle kedvezményeitől különbözhetnek. A megtakarító választhat a megtakarított szerződéses összeg nagyságában, de a lakástakarék-pénztárak kikötnek legalacsonyabb és legmagasabb szerződéses összeget.

A szerződés megkötésekor a lakástakarék-pénztár számlanyitási díjat állapíthat meg, melynek összege nem lehet nagyobb a szerződéses összeg 1 %-ánál.

A kormányrendelet meghatározza milyen díjakat szedhet az ügyféltől a lakástakarék-pénztár (számlanyitási kezelési költség, módosítás és megtakarítás szüneteltetésének díja, számlaegyenlegről havi rendszerességgel történő értesítés stb.) kötelezővé teszik a maximum értékét, és így egyszerűbb összehasonlítani a befizetések terheit és hozamait.

A gyakorlatban a lakástakarék-pénztárak általában a maximum értékben állapították meg a díjakat.

Évente legalább egyszer értesítést küld a takarékpénztár az ügyfélnek számlájára egyenlegének alakulásáról, és a legutóbbi kiutalás során mekkora volt az a legalacsonyabb értékszám, amelynél még kiutalható volt a szerződéses összeg.

Szerződés módosítása

A lakástakarékoskodó kérheti szerződésének megosztását, vagy több szerződés összevonását. Lehetséges a szerződéses összeg felemelése, vagy csökkentése, sőt lakástakarék-pénztárnak arra is módja van, ha valamely ügyfél nem igényel kölcsönt, vagy hitelképtelen, magasabb betéti kamatot biztosítson részükre, illetve visszafizetheti a számlanyitási díjat.

A lakástakarék-pénztár jóváhagyására van szükség a módosításnál, és ezért módosítási díjat számolnak fel.¹⁵

A Lakáskassza Első Általános Lakástakarék-pénztár Rt. a módosítás végrehajtását az iratok kézhezvételétől számított 30 napon belül vállalja és módosított szerződés kiutalására legelőször a módosítás hatálybalépését követő harmadik kiutalási időpontban lehetséges csak.¹⁶ Az OTP ezzel szemben konkrét időpontot jelöl meg a módosítás után legkorábbi kiutalás 6 hónap után lehetséges. A már kiutalt előtakarékosági szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a kifizetés nem kezdődött el.¹⁷

A Fundamenta bármely összegszerű módosításnál (szerződéses összeg emelés, csökkentés, összevonás...) 1 évre számolja a számlát. Így a legrövidebb megtakarítási időnél célszerű a módosításokat a 3. megtakarítási évben elvégezni.

A szerződés megszűnése felmondással

Az ügyfél általi szerződés bármikori felmondás esetén a felmondási idő legfeljebb 3 hónap. Azért kell ennyi időt előírni, mert a rendszer zárt és a betétes befizetéséből más megtakarítónak kölcsönt nyújt. A felmondási idő lejártáig kell a lakástakarék-pénztárnak kifizetni a betét és kamatainak összegét. Ha olyan összeget fizetett be az ügyfél a lakástakarék-pénztárba, melyre mint lakáscélú megtakarításra adókedvezményt vett fel, a lakástakarék-pénztár értesíti az APEH-t.

A lakástakarék-pénztár általi szerződés felmondására akkor kerülhet sor, ha az általános szerződési feltételeknek nem tesz eleget például az előtakarékoskodó számlájára egymást követő 12 hónapban nem kerül befizetés. (A tizenegyedik hónapban a lakástakarék-pénztár felhívást közöl a befizetésre és a felmondást kilátásba helyezi.)¹⁸

A Fundamentával az ügyfél 24 hónapig szüneteltetheti a befizetéseket. A szüneteltetés nem számít bele a megtakarítási időbe

A Lakáskasszánál szigorúbb feltételek vannak, ugyanis 6 hónap fizetési kötelezettség nem teljesítése már azonnali hatályú felmondást eredményez.¹⁹

A lakáskölcsön *azonnali hatályú* felmondására sor kerül, ha az adós a szerződésben vagy jogszabályban előírt adatszolgáltatási kötelezettségét megszegi, illetőleg a lakáskölcsönt nem lakáscélra használja fel.²⁰

Ha a lakástakarék-pénztár a felmondási idő lejártát követő három munkanapon belül sem tudja a kifizetését teljesíteni, a betét befagyottnak tekinthető és a *betétes kártalanításáért* az Országos Betétbiztosítási Alaphoz fordulhat (OBA).²¹

Az OBA biztosítása azonban csak a lakás-előtakarékoskodók által teljesített befizetésekre és azok szerződés szerinti kamataira terjed ki. Az állami kölcsön annak kamatára, valamint a lakáskölcsön folyósítására nem vonatkozik a biztosítás. A befagyott betét tőke- és kamatösszege személyenként és hitelintézetként (a lakástakarék-pénztár törvény szerint) legfeljebb egymillió Ft összeghatárig fizethető ki az alapból.

¹⁵ A klaudikáló kogens rendelkezéssel mindegyik működő lakástakarék-pénztár élt, ezért mellőztük a feltétes mód használatát.

¹⁶ Lakáskassza Általános Szerződési Feltételek 9. §.

¹⁷ Az OTP Lakástakarék-pénztár Rt. Általános Szerződési Feltételei 8. §.

¹⁸ Az OTP Lakástakarék-pénztár Rt. Általános Szerződési Feltételei 10. §.

¹⁹ Lakáskassza Általános Szerződési Feltételei 22. §.

²⁰ 1996. évi CXIII. törvény 12. § (1).

²¹ Kis Kornélia: A lakástakarék-pénztárakról szóló törvény és kapcsolódó rendeletek. Bankszemle, 1996. 11–12. szám 22. p.

Kölcsönnyújtás és szerződéses összeg kiutalása, a kölcsön a szerződéses összeg eleme

"A lakástakarék-pénztár a szerződéses összeg kiutalása előtt nem vállalhat kötelezettséget arra, hogy a lakáskölcsönt, mely előre meghatározott időpontban fizeti ki."²² De minden szerződésben meg kell határozni, hogy a vállalat befizetések rendszeres teljesítése esetén a lakás-előtakarékoskodó mikor fogja elérni a minimális értékszámot és a minimális megtakarítási hányadot. Ezen időpont alatt a kiutalás legkedvezőbb időpontját kell érteni.

A kölcsönt a lakástakarék-pénztár a kiutalások összegéből folyósítja.

A kiutalási összeg kiutalása függ a lakás-előtakarékoskodó kollektíva összteljesítményétől és az adott időpontban rendelkezésre álló kiutalási összeg nagyságától.

A kiutalási összeg a következő részekből áll:

- lakás-előtakarékoskodók által befizetett betétek;
- betétekre jóváírt kamatok;
- jóváírt állami támogatás és annak kamatai;
- a már kölcsönt kapott a lakás-előtakarékoskodók, illetve kedvezményezettek tőketörlesztései.

Kiutalási összeg számított érték nagyságát minden kiutalási időszak elején kiszámítják és egyben meghatározzák, hogy az értékszámok alapján sorba rendezett szerződések közül, melyeknél teljesíthető a kiutalás.

Ha nem tudják a minimális feltételeket elérő előtakarékoskodók kölcsönigényét kielégíteni, meg kell határozni a célértékszámot, amelynél vagy ami fölött minden szerződéses összeget ki tud utalni. Így hiteligénylők egy részének meg kell várni a következő kiutalást. Az ÁPTF-nek haladéktalanul jelentést kell tenni, ha a kiutalási időpontban nem tudja azoknak a lakás-előtakarékoskodóknak a lakáskölcsön igényét sem kielégíteni akik

- a szerződéses összeg 55 %-át már megtakarították és
- elérték a minimális értékszámot és
- megtakarítási ideje elérte a 4 évet.

A törvény korlátozott mértékben engedi meg, hogy a szakosított pénzügyi intézmény *lakáskölcsönök nyújtásához* hitelt vegyen fel a pénz és tőkepiacról, hiszen a nagymértékű kölcsönfelvétel kritériuma a megtakarítás teljesítés mellett a hitelképesség. Hiszen a nagymértékű külső forrásbevonás veszélyeztetné a lakástakarék-pénztár működését, mert a piaci kamatok magasabbak, mint a lakáskölcsön kamatai.

A hitelképesség vizsgálata a lakástakarék-pénztár által bekért dokumentumok vizsgálatán történik.

A Lakáskasszájánál nem kaphatnak hitelt az ÁSZF 29. § (3) alapján "akik

- nem rendelkeznek a tőkerészletek folyamatos befizetéséhez szükséges jövedelemmel és/vagy a Pénztár Adóminősítési Szabályzata szerint nem hitelképesek;
- nem nyújtanak megfelelő mértékű hitelbiztosítékot, s nem állítanak hitelképes kezeszt;

²² 1996. évi CXIII. törvény 13. § (1).

- más hitelintézetnél fizetési késedelembe esett, vagy ellene végrehajtási eljárás indult;
- hitelkérő rosszhiszeműsége bizonyítható".

A felvett hiteltartozást növelik a kölcsön kezelési költségével. A hitelszerződés felmondására is sor kerülhet azonnali visszafizetési kötelezettség mellett, ha az általános szerződési feltételekben meghatározott eset bekövetkezik.

A szerződéses összeg kiutalását és kiutalási időszak meghatározását általános szerződési feltételek tartalmazzák. Miután a lakástakarék-pénztár értesítést küld a kiutalás várományosainak, egyben megkérdezi az ügyfeleket, hogy a hitelbírálattal elvégzése után igényli-e a lakáskölcsönt. Ha igen akkor a pénztár folyósítja számára a kölcsönt.

A másik lehetőség, hogy az előtakarékoskodó értesítésekor nem kívánja igénybe venni a lakáskölcsönt, és ekkor számos megoldás kínálkozik.

Az ügyfél elutasítja a kiutalást és tovább folytatja betételhelyezést. Ilyenkor a szerződés módosítását kéri a szerződéses összeg felemelésére. Ezzel az értékszáma nő és a következő kiutaláskor sorrendben elől fog állni.

Nem folytatja tovább a betételhelyezését, és amikor szüksége van a kölcsönre, benyújtja a kiutalásra vonatkozó igényét. A lakástakarék-pénztár a következő kiutalásnál tudja ezt figyelembe venni az új sorrend felállítás után.²³ Ha be is kerül a kiutalás várományosai közé, néhány hónap elteltével kapja meg a kölcsön folyósítását.

Ha az ügyfél biztosan tudja, hogy rövid időn belül (pár hónap) a kölcsönre lesz szüksége, készenlétebe helyeztetheti és amikor kéri azt, azonnal megkapja. Ezért rendelkezésre-állási jutalékot köteles fizetni.

A lakástakarék-pénztár lakáskölcsön lakásépítés finanszírozása esetén folyósíthatja az építkezés előrehaladásának megfelelően részletekben is. Ügyfél nyilatkozata alapján a pénzügyi intézet közvetlenül teljesíthet kifizetéseket annak a harmadik személynek, akitől a lakás-előtakarékoskodó lakást vásárolt, vagy akitől az építkezéssel kapcsolatos anyagot vásárolt, illetve szolgáltatásokat vett igénybe.

A rugalmasság biztosításával egyben a lakástakarék-pénztár a pénzkímélő kifizetés követelményének is eleget tesz.

Áthidaló kölcsön

"Az áthidaló kölcsön olyan piaci kamatozású kölcsön, amelyet a lakástakarék-pénztár kizárólag lakás-előtakarékoskodónak, illetve a nagykorú kedvezményezettnek nyújthat lakáscélú felhasználásra, amennyiben a lakás-előtakarékoskodó szerződéses összegnek legalább 25 %-át már megtakarította és megtakarítási ideje elérte a két évet", valamint az időarányos értékelő számot.

Ilyen kölcsön legfeljebb a szerződéses összeg erejéig nyújthat abban az esetben, ha az ügyfél a szerződésből származó kötelezettségeit folyamatosan teljesíti. Az áthidaló kölcsön a lakástakarék-pénztár által kiutalt szerződéses összegből kerül visszafizetésre. Az ügyfél ugyanis az áthidaló kölcsön kamatának törlesztése mellett a megtakarítását is folytathatja, hogy kiválhassa az áthidaló kölcsönt a kedvezőbb kamatozású lakáskölcsönrel.

²³ Kis Kornélia: A lakástakarék-pénztárakról szóló törvény és kapcsolódó rendeletek. Bankszemle, 1996. 11–12. szám 24. p.

Azt tiltja a jogszabály, hogy a jogosultságot már megszerzett lakás-előtakarékoskodó ne kapja meg a lakáshitelt, hanem helyette piaci feltételekkel áthidaló kölcsönt nyújtson a lakástakarék-pénztár

*"Gyorshitel" vagy "előhitel"*²⁴

Ezt a kategóriát sem a törvény sem a kormányrendelet nem ismeri. A működő lakástakarék-pénztárak építették be szolgáltatásaik közé.

A piaci kamatozású kölcsönök és lakástakarék-pénztár által kínált előnyöket kombinálva megteremtik annak lehetőségét, hogy az ügyfél szinte azonnal a szerződéses összeghez jusson.

Miről is van szó?

Háromoldalú szerződés alapján a bank adja a "gyorshitel" s az ügyfél a lakástakarék-pénztárral kötött szerződés alapján járó 4 év után esedékes szerződéses összeget a banknak átengedi.

A lakás-előtakarékoskodók egy része azonnal szeretne a pénzhez jutni, így a lakástakarék-pénztárak mögött álló pénzintézetek a lakástakarék szerződés fedezete mellett hajlandóak hitelt nyújtani *piaci kamatokkal*. Jelenleg ez 27 % és 1 % kezelési költség. A pénzintézetek hitelkonstrukciói abban különböznek, hogy milyen módon fizetik meg az ügyfelek a hitel magas kamatát. Az egyik lehetőség, hogy lakástakarék-szerződéses összeget gyorshitelként azonnal – legkevesebb 3 havi előtakarékoskodás után – megkapja, vállalja, hogy a rövid optimális modellt választja és a havi 7.500 Ft (1999-től csak 10.000 Ft) a második évtől 10.000 Ft befizetés mellett havonta több mint 20.000 Ft-ot törleszt a banknak. A másik megoldás az lehet, hogy a pénzintézet 4 év múlva számára átengedett szerződéses összeget kamattartozásának megfelelő mértékben diszkontálja. Így az ügyfélnek csak "optimális" szerződéssel járó 7.500 Ft majd 10.000 Ft-ot kell havonta fizetnie. Ebben az esetben csak 450–500.000 Ft-hoz jut gyorshitelként. Az első esetben az OTP-nél 1.299.000 Ft-hoz juthat, ezért havonta 30.716 Ft kamatot kell fizetnie a 7.500 Ft illetve a 10.000 Ft betételhelyezés mellett. A második esetben csak a betételhelyezéseit vállalja az ügyfél. Az OTP Rt. szabad közlekedést tesz lehetővé a két véglet közt, az ügyfél határozza meg, mekkora havi kamattörlesztést tud vállalni, így a pénzintézet ennek alapján a diszkontálás módszerét alkalmazza, számítja ki a gyorshitel összegét.

Azért tartják "duplán optimális" modellnek, mert a lakástakarék-pénztárral kötött szerződés alapján megkapja az állami támogatást és a kamatok után járó 20 %-ot, de legfeljebb 35.000 Ft-os személyi jövedelemadó adóalapadóját csökkentő kedvezményt. A hitel előfeltétele, hogy a hitelfelvevő havi nettó jövedelme legalább 5-ször annyi legyen, mint a havi befizetés-vállalás, ha ezzel nem rendelkezik, kezes kell, illetve jelzálogkölcsönt jegyezhet be az ingatlanra.²⁵

A lakástakarék-pénztárak tételes jogi szabályozásának részletes áttekintését azért tartottam szükségesnek, mert a médiákban és köztudatban nagyon kevés információ forog a konkrét szabályokról. Mindenki hallott a lakástakarék-pénztárak előnyeiről és az állami támogatás lehetőségéről, azonban sokan "szemfényvesztésként"²⁶ jellemzik a szakosított pénzintézetek működését.

²⁴ Világgazdaság 1997. IX. 15. 8. p.

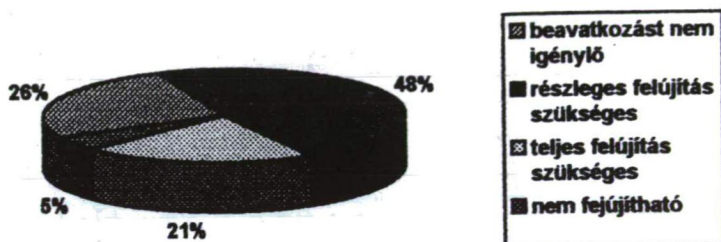
²⁵ Napi gazdaság 1997. VI. 3. 16. p.

²⁶ MTV1 Híradó 1997. VI. 8. 19:30 (műsorvezető: Lendvai Szabolcs).

A realitás talaján maradv a lakástakarék-pénztárak indulási alapot adnak, önmagában természetesen kevés az új lakás megvásárlásához. (L. előbb a német kutatók számításait.)

4. sz. ábra

A lakások állaga



Forrás: Lakáskassza hírlevél I. évf. 3. szám, 1998. október

Tudjuk azt, hogy magyarországi lakásállomány nagy hányadán felújítások szükségesek, elavult szerkezetek megoldások cseréje elengedhetetlen. Így az állampolgárok a szerződéses összegekből el tudják végeztetni ezen munkálatokat és nem kell megvárni, hogy a lakásállomány állaga tovább romoljon.

A Magyarországon működő lakástakarék-pénztárak

Az ÁPTF 1997. május 15-én írta alá három lakástakarék-pénztár működésének engedélyét. A Fundamenta Magyar-Német Lakástakarék-pénztár Rt. Lakáskassza Első Általános Lakástakarék-pénztár Rt. és az OTP Lakástakarék-pénztár Rt. az engedély birtokában néhány héten belül megkezdték működésüket. Az év végi összesítések után a vártnál jóval nagyobb eredményt produkáltak a szakosított hitelintézetek. A működés kezdetekor óvatos becslések alapján a hitelintézetek vezetői már 100–120.000 szerződés megkötésével elégedettek lettek volna s a Pénzügyminisztérium is az első évi szerződések számát körülbelül 150.000-re becsülte s ehhez 2,7 milliárd forintot különítettek el a központi költségvetésből az állami támogatások finanszírozására. A '97-es év végén 300.000 szerződés megkötését regisztráltak 240 milliárd szerződéses összeggel.

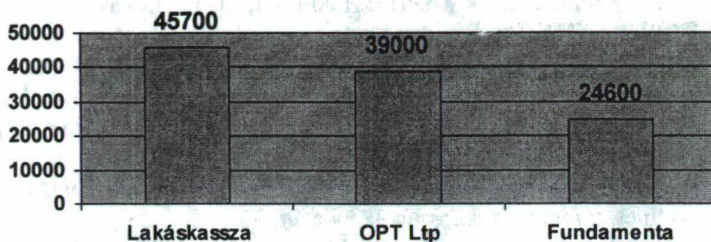
Az első évi egyszerű hajrá után drámai visszaeséről számoltak be a lapok,

1998 márciusig 15.000 szerződésnél kevesebbet kötöttek a három lakástakarék-pénztárnál. Csökkenés hátterében egyrészt a 40 %-os állami támogatás helyett 30 %-os jár 1998-tól, másrészt a lakástakarék-pénztárak csökkenő népszerűsége állt.

Ezért összehangolt kampányra készültek a lakáskasszák.

Szakemberek becslése szerint a hazai piac akár 4–5 lakástakarék-pénztár működését is biztonságosan elbírná. A negyedik lakástakarék-pénztár 1998. második felétől kezdte meg működését Otthon Lakástakarék-pénztár néven.

Az egy szerződésre jutó átlagos betétállomány



Forrás: Magyar Hírlap, 1998. szeptember 7.

A lakáshoz három dolog kell: pénz, pénz, pénz; hirdeti magát az *OTP Lakástakarék-pénztár Rt.* (Tegyük hozzá: Montecuccoli mondása alapján – A szerk.)

Ezen hitelintézet 10 fajta módozattal kezdte meg működését 1997. június 2-án. A rövid módozat szerződéses összege 1.299.000 forint, megtakarítási ideje 4 év 2 hónap, a havi törlesztő-részletet 56 hónap alatt kell visszafizetni. a középtávú megoldásnál maximálisan 1.588.000 forint vehető fel a 6 év 2 hónap előtakarékoskodás után és a törlesztő részlet 83 hónap a 8 év megtakarítási idő számít a hosszú konstrukciónak, amelynél a szerződési összeg több mint 2 millió forint és 108 hónap alatt kell visszafizetni a havi törlesztő-részt. Az ügyfelek megnyerését ügynöki hálózaton az OTP Bank fiókjaiban és a postán keresztül valósította meg.

A pénzügyintézet 1998-ban az önkormányzatokat is be kívánta vonni az üzletágba. Így a tervezet szerint a jövőben nem segínyt adnának a lakáshoz jutás segítségére szánt pénzükből, hanem fedeznék a lakástakarék-pénztári szerződést. Ezzel a lehetőséggel az önkormányzat több lakosának adhatna támogatást.

1997 szeptemberében az OTP Lakástakarék-pénztár 34.000 szerződést kötött 38 milliárd értékben és az átlagos szerződéses összeg 1 millió 130 ezer forint volt. Egy évvel később az egy szerződésre jutó átlagos betétállomány szerint a Lakáskassza vezetett.

A *Lakáskassza* szlogenje: Pénz áll a házhoz.

A pénzügyintézet részvényeinek 52 %-át a bécsi West Allgemeine General, a Providencia Rt és a Generali Budapest Biztosító Rt osztozik. További részvényesei a Postabank Rt., Takarékpénztár Rt., Creditanstalt Rt., Würstenrot, Magyarországi Volksbank Rt.

A pénzügyintézet az előírt 1 milliárd jegyzettőke helyett 2 milliárd jegyzettőkével alakult meg s a 4 év 2 hónapos megtakarítás végén 1.300.000 forinthez juthat az ügyfél a havi törlesztő részlet ideje 71 hónap. Így az OTP-hez képest alacsonyabb a havi törlesztő-részlet de több mint egy évvel tovább kell fizetni.

A Lakáskassza eredetileg 60 %-os kölcsönarányt tervezett, azaz választási lehetőséget biztosított volna az ügyfélnek, hogy több kölcsönt is felvehet magasabb törlesztő részlet mellett, de ezt a kormányrendelet nem engedélyezte.

Fundamenta alap Bausparkasse, melyre építhet. A Schwäbisch Hall AG (86 %) és a Takarékbank (14 %) által alapított lakástakarék-pénztár a szerződések 70 %-át Pénzügyi Közvetítői Szolgálat (PKS) tanácsadóin keresztül bonyolította le, továbbá a Hungária

Biztosító Rt, Hypo Bank, Takarékbank, Takarékszövetkezetek 1 700 fiókja révén köthető előtakarékosági szerződés.

Szintén 1997. május 15-én kezdte működését, azt követő 1 hónap után a megkötött szerződések száma alapján a mezőny élén állt 26000 szerződéssel, mögé 20000 szerződéssel a Lakáskassza csatlakozott és a sort 17000-rel az OTP Lakástakarék-pénztár zárta.

Otthon Magyar–Osztár Lakástakarék-pénztár részvényeit 85 %-ban az S Bausparkasse, 15 %-ban a Konzumbank birtokolja. Az S Bausparkasse Bank vezérigazgatója szerint Magyarországon a jövőben évi 4–500.000 lakástakarék-pénztári szerződés megkötése várható és évi 5 %-kal gyarapodik majd a lakásépítések és felújítások száma is. Feltevését arra alapozza, hogy Ausztriában az előtakarékoskodás lehetőségével a lakosság 65 %-a, Németországban a lakosság 38 %-a élt.

Magyarországon a lakosság 4 %-a kötött előtakarékosági szerződést.

Lakásszerzési esélyek

A lakás szektorban 1996-ra a lakáspiac szélsőségesen polarizálódott. Miközben a lakáspiac "kinyílt", a lakáshoz jutás pénzügyi feltételei jelentősen beszűkültek.

Sok év után 1997-ben lassult a lakások és családi házak drágulásának üteme az átlagos áremelkedés elmaradt az inflációtól de a telkek, lakások, üdülők fenntartási költségei töretlenül nőnek.

Tíz év alatt több mint 3,5-szeresére növekedett az ingatlanforgalom. Az állami lakások értékesítésével a lakások nagy része visszakerült az ingatlanpiacra. A forgalmat élénkítette a privatizáció. A szakemberek ekkortól számították az üzleti befektetési célú ingatlan vásárlás megjelenését.²⁷ Bár az utóbbi években azok jártak jobban, akik pénzüket állampapír-piacon fialtatták, mert az ingatlan-vásárlókat terhelő költségek messze meghaladják az értékpiacon szokásos tranzakciónkénti díjat.

Az ingatlanárak körülbelül 1996-ig lépést tartottak az inflációval, de ez 1997-től már nem mondható el. A fővárosban mérsékeltebb árú lakótelepi lakások között 45 ezer forintot négyzetméter olcsónak számít, budai kerületekben a 80 ezer forint sem rendkívüli. A családi házaknál is eltérő árak figyelhetők meg a főváros alsó régiójában 5–6 millióért is lehet találni, míg a jobb környezetben 50–60 millió sem rendkívüli (gondoljunk csak a bevezetőben idézett újsághirdetésre!). Az átlagos fővárosi lakások bérleti díja havi 30 és 100 ezer Forint között változik, míg a vidéki városokban 15–25 ezer Forint.

1999-ben az ingatlanárak drasztikus emelkedése figyelhető meg az ország bizonyos régióiban (pl. Balaton-part). Ez a folyamat EU uniós csatlakozással párhuzamosan folyamatos emelkedést mutat. 2005-ig valószínűleg eléri az árak a nyugat-európai árszínvonalat. Ez a jelenség tovább nehezíti a lakáshoz jutás esélyeit, a három pillérű finanszírozási modell megoldását hangsúlyozza.

²⁷ Figyelő 1998. III. 5. 17. p.

Irányadó ingatlanárak a hirdetési újságok ajánlata alapján 1998-ban
(ezer Ft)

	Budapest	fővárosi agglomeráció	Győr, Sopron és vidékük	Balaton és térsege	Debrecen
lakás m ² -e	30–120	26–120	30–80	18–50	30–138
lakótelepi lakás m ² -e	30–80	24–36	28–40	24–35	29–39
családi ház (millió Ft)	6–70	5–45	3–70	2,5–40	2–80
építési telek m ² -e	5–100	3–12	1–2,5	2–15	0,6–1,6
termőföld hektára	600–2000	70–150	50–100	50–130	100–200

Forrás: Figyelő, Ingatlanpiac, 1998. III. 5., p. 17.

Ami a '90-es évek közepén probléma volt az 1998-ban a legégetőbb gondok közé sorolható. *Hegedűs József és Tosics Iván* lakásszociológusok a "legneuralgikusabb pontoknak *a)* az első lakáshozjutás nehézségeit, *b)* a nagyvárosi lakásállomány lepusztulását, *c)* a lakásköltségek óriási növekedését és *d)* a meglévő lakásállomány nem hatékony kihasználtságát tartják

ad a) Egy fiatal család lakáshoz jutásához kevés lehetőség kínálkozik. A szülőknél lakik addig, amíg egy jelentős összeget összegyűjt vagy erején felül esetleg belevág a lakásépítésbe.

Míg 1989-ben egy lakás értékének fele származott saját erőből, 1995-ben a lakás árának 75 %-át kell előteremteni. Új lakásvásárlóknak az ár 40 %-át készpénzben kellett előteremteni 1994-ben, a lakás árának 40 %-át megkaphatta hitelben, 20 % pedig állami vagy önkormányzati támogatásként állhatott rendelkezésre.

Fejlett országok adatait figyelve 40 % készpénz helyett 10–20 %-nak kell rendelkezésükre állni a többi jelzálog kölcsönből fedezik. A fiataloknak a gazdagabb országokban átmenetileg a lakás gondjukat bérlettel meg tudják oldani (nálunk a privatizációval 5–7 % arányban maradtak bérlakások). Néhány éve tapasztalni a lakásfinanszírozási rendszer beszűkülésének hatásait az egyik, hogy a lakás, mint befektetés nem képes versenyezni más kedvezőbb lehetőségekkel a másik, hogy a lakosság nem képes megfizetni a hitelek árát. 1995 óta alkalmazzák a halasztott kamatfizetésen alapuló lakáskölcsönt, ami egy átlagos családnak 6 évi keresetére van szüksége, hogy átlagos lakástömeg vásároljon. Nyugaton elég 3–4 évig gyűjteni otthonra.

ad b) A lakásállomány lerobbant állapota sajnos még évekig nyitott, megoldatlan kérdések között fog szerepelni. 1993 évi felmérésből kiderül, hogy akkor a lakások majdnem a fele valamilyen szempontból volt elavultnak tekinthető. A családok egyötöde lakott komfort nélküli épületben. 1996-ban 3,059 millió volt komfortosnak minősítve a 3,767 millió lakásból. A komfort nélküli lakások aránya jobb volt mint három évvel korábban, mert akkor a lakások egy hetedét tették ki.

ad c) A fenntartási költségek. A háztartások jövedelmének 30 %-a lakásokkal kapcsolatos kiadás. A legnagyobb tételt a rezsi teszi ki. A legkevesebbet keresők jövedelmének a fele megy el közüzemi díjakra.

ad d) A magas lakásterhek (rezsi, ingatlanadó), a bérlakások hiánya ellenére a lakásállomány alacsony kihasználtsága is megfigyelhető, állítják a lakásszociológusok. A tulajdonosok a jogi garanciák hiányára hivatkozva nyugodtabbak, ha üres a ház. Még mindig jobbnak vélik ezt annál az áldatlan állapotnál, ha a bérlőjét nem tudja kitenni, mert hónapok óta lakbérét nem fizeti vagy horribilis telefonszámlát hátra hagyva távozik a bérelt lakásból. Szakértők, mind a bérlők, mind pedig a tulajdonosok érdekeit szem előtt tartva megfelelő garancia kialakítása után, a németországi minta alapján az adórendszer segítségével csökkenthető lenne az üresen álló házak száma. Az a tulajdonos, aki kiadja az üres bérletet, adókedvezményben részesül.

Az önkormányzatok nem tudnak szerepet vállalni a lakások építésében forráshiány miatt. Kisebb összegű támogatást tudnak csak biztosítani. Sőt új építési övezet kialakításában az önkormányzatok nem érdekeltek, mert akkor a teljes közműhálózat kiépítése is feladatuk lenne.

3. sz. tábla

Lakásépítés

időszak	kiadott lakásépítési engedélyek	épített lakások száma	ebből			
			önkormányzati	központi költségvetési szerv	gazdasági szervezet*	természetes személy
1995. jan–dec.	39053	24781	123	45	1859	22601
1996. jan–dec.	30462	28257	227	78	1723	26065
1997. jan–dec.	30474	28130	443	49	2092	25442
1997. jan–jún.	12301	8512	140	33	664	7595
1998. jan–jún.	9931	6623	77	1	907	5617

* csak jogi személyiségű

Forrás: KSH havi közlemények, '98/11., p: 132.

Lakáscélú támogatás 1998-ban²⁸

A 106/1988. (XII. 26.) MT. rendelet alapján lehetőség van lakásvásárlásra, lakás-fenntartásra, lakásépítésre támogatást igényelni. Támogatást az kaphat aki a rendeletben előírt lakásigény mértékének alsó határát eléri "saját méltányolható lakásigénye ki-egyenlítése céljából" kéri és magának, házastársának, élettársának és kiskorú gyermeké-nek, együttköltöző családtagjainak a tulajdona, állandó használati joga vagy bérleti jogviszonya nincs.

Lakásigény abban az esetben méltányolható, ha az együttköltöző hozzátartozók la-kásigénye a rendeletben meghatározott mérték felső határát nem haladja meg és telekárat nem tartalmazó építési költség, eladási ár az ugyanolyan szobaszámú lakásoknak a PM által közölt építési átlagköltséget nem haladja meg.

1995-ben az alábbi táblázat alapján volt kapható támogatás:

4. sz. tábla

Mihez kapható lakásépítési támogatás? Méltányolható lakásnagyság és átlagköltsége (millió forint)

Együtt költöző családtagok száma	A lakásigény			
	alsó határa szobaszám	maximума szobaszám	főváros	megyék
1-2	1	2	2,6	3,0
3	1,5	2,5	3,2	3,8
4	2	3	3,8	4,5
5	2,5	3,5	4,1	5,3
6	3	4	4,9	5,7
7	3,5	4,5	5,4	6,3
8	4	5	5,9	6,9

Forrás: Gazdasági Figyelő 1995. november 2.

(PM tájékoztató Pénzügyi Közlöny 1995/7.sz)

1998-ban például 4 gyermekes család akkor kaphat lakástámogatást, ha a kiszemelt lakás legfeljebb 4 szobás nem kerül többé 8,2 millió Forintnál, illetve Budapesten 8,7 milliónál többé. Az újítás, hogy a rendelet nem minden esetben jelöli meg a szobák alsó határát. A minimális lakásméretet a 2 szobásnál nem nagyobb ingatlanra írják elő.

A rendelet nem m²-ben adja meg a lakásigény mértékét hanem szobaszámban. A la-kásigény mértéke az együttlakó fiatal házaspár esetében a legfeljebb két vállalt gyer-mekkel együtt számításba vett személyek számától függően a következő két személyig 1-2 lakószoba három személy esetében 2-3 lakószoba.

Minden további személy után fél szobával nő a lakásigény mértékének felső határa. Három vagy több gyermeket nevelő személy esetén a lakásigény mértékének felső határa minden további személy után egy szobával nő.

Támogatások a következők:

²⁸ 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet.

Lakásépítési kedvezmény. Az építtetőt, az általa eltartott, vele közös háztartásban élő gyermekek és egyéb családtagok után az építési költség fizetéséhez az állam visszamenőleg térítendő juttatást ad. A kedvezmény új lakásra vehető igénybe. Összege gyermekenként 200.000 Forint, kivéve az építtetővel a kölcsönszerződés megkötésének időpontjában meglévő második és harmadik gyermek akik után 100.000 forint. A kedvezmény az építési költség 65 %-át nem haladhatja meg

Az első lakáshoz jutók külön támogatást kaphatnak.

Állami kamattámogatás: Az állam magánlakás-építésre nyújtott kölcsön kamatainak viseléséhez 15 évig támogatást nyújt gyermeket vállaló fiatal házaspárok esetén 2.800.000 forint egyéb esetben 600.000 forintig. Támogatás mértéke az éves törlesztési időszak kezdetekor fennálló tőketartozásának a törlesztés első 5 évében 4 %-a második 5 évében 3 %-a a harmadik 5 évben 1 %-a. Az állam kötelezettséget vállal, hogy a felvett és behajthatatlanná vált kölcsön illetve kamatainak 80 % át a pénzügyintézetnek megteríti.

Települési önkormányzatok támogatása. A központi költségvetés önkormányzatokat is segíteni kívánja, ha a tulajdonában álló lakásai és nem lakáscéljára szolgáló helyiségek bérbeadásából származó bevételei nem haladják meg ezen épületek fenntartására, felújítására, saját bevételeiből lakásfenntartási támogatásra illetve kényszerbérletek felszámolására fordított kiadásait. A felújításhoz és azzal együtt végzett korszerűsítéséhez igénybevett pénzügyintézeti kölcsön kamatainak egy részét. Ha ezen kölcsön behajthatatlanná válik a kölcsön valamint a tőkeösszegének legfeljebb felét elérő mértékig járulékaik 80%-át megtéríti a pénzügyintézetnek az állam.

Helyi támogatás címén a *helyi önkormányzatok részben vagy egészben visszamenőleg térítendő támogatást* nyújthatnak a rászoruló családoknak lakásvásárláshoz vagy lakással kapcsolatos költség viseléséhez. A támogatás odaítélésének feltételeit az önkormányzatok rendeletben állapítják meg.

Egyéb támogatás. Az állam a lakásövetkezetek és társasház részeinek felújításához, korszerűsítéséhez felvett kölcsönök törlesztő részeinek megfizetéséhez. A támogatás feltétele hogy kötelező felújítási alapképzés jogszabályban előírt teljesítés és pénzügyintézetnél való elhelyezése. Támogatás mértéke havi törlesztő részlet fele, de az esedékes kamat összegét nem haladhatja meg.

Sokszor a *munkáltató által nyújtott kamatmentes vagy kedvezményes kamatozású* kölcsön is segítség lehet azonban ez nem minden munkavállalónak tudja biztosítani munkáltatója.

A lakástakarék-pénztárak által kínált lehetőségekről bővebben már szoltam

Az *adópolitika* révén is támogatni kívánja az állam az állampolgárokat a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény is az ingatlan átruházás és lakáscélú kedvezmények szabályozásánál.

Az ingatlan átruházásból származó jövedelem, ha az átruházása megszerzés évében vagy azt követő 5 évben történik a számított összeg. Ez után a számított összeget az átruházást követő 6. évtől évente 10 %-kal kell csökkenteni. Így az ingatlan átruházását megelőző 15 évben vagy előbb történik a megszerzés a számított összeget csökkenteni kell a szerződéses összeg 100 %-ával. "Az átruházásból származó jövedelem utáni adómérték 20 %. A befizetett adóból visszajár vagy azt nem kell megfizetnie az ingatlan azon része utáni adót (lakásszerzési kedvezmény) amely összeget saját maga vagy lakást szerző hozzátartozója részére a jövedelem megszerzésének idő pontját megelőző 6 hónapon és az azt követő 48 hónapon belül lakáscélú felhasználására fordított. Lakáscél-

lú felhasználásnak minősül: lakás használati haszonélvezeti jog lakásbérleti jog megvásárlása, illetve ha lakást épít.²⁹

Az összevont adóalap adóját csökkentő kedvezmények között lakáscélú is szerepel. "A magánszemély által lakáscélú felhasználás céljából a pénzügyminiszter a lakáscélú megtakarításokról szóló pénzügyminiszteri rendelet szerint megkötött betét szerződés alapján a megtakarító nevére elhelyezett, elkülönítetten kezelt legfeljebb évi 60000 Forint összegű adó évi megtakarítás 20 %-a."³⁰ Ezt a kedvezményt csak az 1997. január 1. előtt kötött szerződések esetében és utoljára a 2001. adóévben lehet igénybe venni.

Továbbá az adóalap adóját csökkenti, az 1993. december 31. után pénzügyminiszter a megkötött szerződésben a lakás célú felhasználásra felvett hitel adósként szereplő magánszemély általa adóévben a törlesztés és a kamat járulékos költség törlesztésére fordított a pénzügyminiszter által igazolt összegnek a 20 %-a, de legfeljebb a vonatkozó szerződésben adósként szereplő magánszemélyek tekintetében együttesen 35000 Forint.³¹ De a lakástakarék-pénztárnál felvett hitelre fizetett törlesztés nem vehető figyelembe ezen rendelkezés alkalmazásánál.

5. sz. tábla

Lakáscélú közkiadások
(milliárd forint)

	1998. várható	1999. előir.
Lakástámogatások	45,6	60
ebből		
gyermekkedvezmény	20	22
lakástakarék-fedezet	4	8,2
fixkamat-támogatás	10	7,5
Önkormányzati támogatás	14,4	15,6
Fegyveres testületek lakásépítése	3,2	3,6
Adóssághozzájárulási tám.	-0,5	0,9
Illetékkedvezmény	-	2,5
Lakáskötvény-törlesztés kamattal	19,5	14,9*
Összes kiadás	83,2	97,5

(Költségvetési törvényjavaslat indoklása. A *-gal jelölt összeg esetén a törvény 1. mellékletében más számok szerepelnek: tőketörlesztésre 5,5 kamatra 10,8 együtt 16,3 milliárd forint)

Forrás: Magyar Hírlap 1998. november 6.

A Kormány tervei közt szerepel 1999-es központi költségvetésből 12 milliárd forintos úgynevezett "lakás-áfa visszatérítési támogatás"³². A legfeljebb 400.000 Forintig járó támogatást az áfa visszaigénylés helyett vezetik be.

Az áfa törvénybe nem illeszthető a lakásépítés vagy vásárlás esetén visszaigényelhető áfa mivel nincs összhangban az Európai Unió szabályozásával.

Körülbelül 30.000 lakás építését támogatják ebben a formában.

²⁹ 1995. évi CXV. törvény. 36. §.

³⁰ 1995. évi CXV. törvény 37.§ (1).

³¹ 1995. évi CXV. törvény 38.§.

³² Magyar Hírlap 1998. XI. 4., Magyar Hírlap 1998. XI. 10.

A központi költségvetés tervezet szerint a központi költségvetési kiadások az 1998-as 45,6 milliárd forintból 1999-ben 60 milliárd forintra nőnek.

Míg 1998-ban 25 ezerre becsülik az 1999-es évre 33 ezerre teszik a felépülő új lakások számát. A lakástámogatási kasszából finanszírozott kiadások 10 %-kal nőnek, a gyermekkedvezményre folyósított összegek is több mint kétszeresére emelkednek, a lakástakarék költségvetési finanszírozása a '90-es évek utolsó évében.

Mivel a lakáshoz jutást más forrásokból is finanszírozzák így az összes lakáscélú kiadás az 1998. évi 83,22 milliárdról 1999-ben 97, 5 milliárdra nő.

A fiatalok első lakás-vásárlásakor 1999-ben igényelhető *illetékkedvezmény* körülbelül 2,5 milliárdnyi bevételről mond le a központi költségvetés.

ILDIKÓ SZONDI

WOHNUNGSSPARKASSEN IN DEN 90-EN JAHREN IN UNGARN

(Zusammenfassung)

Ein von den wichtigsten Faktoren, die die Lebensverhältnisse der Bevölkerung determinieren, ist die Wohnungsfrage.

Wegen der niedrig gehaltenen Belohnung, der ungenügenden Kredit-konstruktionen, der Vorschriften in der Beerbung (eine Familie – eine Wohnung usw.) und wegen des verwickelten Grundsystem ist die Wohnungsfrage eine von den Krise-Sachen. Eine Lösung ist – um einen Ausweg zu finden – die Einführung des Wohnungssparkassen. System in Ungarn, die schon in den 1990-er Jahren beigebracht worden sind. Das Essay präsentiert durch eine Duellenanalyse die Notwendigkeit, das Grundprinzip und der gesetzliche Hintergrund der Wohnungssparkassen.

Das Essay beschäftigt sich ausführlich mit einem neuen Finanzprodukt: das Wohnungssparkasse – Guthaben, schreibt über seine Eigenheiten und über die Anwendungsmöglichkeiten. Es versinnlicht wohl die Finanztendenzen, die in den ungarischen Sparkassen gut zu finden sind, besonders die Rolle des Wohnungssparkasse – Guthabens in der Wohnungsfinanzierung.